

**ITIKAD BAIK: Studi Tentang Pertimbangan Hukum Hakim Dalam  
Perjanjian Jual Beli Di Putusan Pengadilan Negeri**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1 pada  
Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

**Oleh:**

**LARAS PUSPARINI**

**C100140192**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2018**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**ITIKAD BAIK: Studi Tentang Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Perjanjian**

**Jual Beli Di Putusan Pengadilan Negeri**

**PUBLIKASI ILMIAH**

Oleh:

**LARAS PUSPARINI**

**C100140192**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



**Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**ITIKAD BAIK: Studi Tentang Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Perjanjian Jual Beli**

**Di Putusan Pengadilan Negeri**

**OLEH**

**LARAS PUSPARINI**

**C100140192**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**Pada hari Rabu, 4 April 2018**

**Dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

**Dewan Penguji:**

1. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.

(Ketua Dewan Penguji)

\_\_\_\_\_ (.....)

2. Septarina Budiwati, S.H., M.H.

(Anggota I Dewan Penguji)

\_\_\_\_\_ (.....)

3. Nuswardhani, S.H., S.U.

(Anggota II Dewan Penguji)

\_\_\_\_\_ (.....)



**Dekan,**

\_\_\_\_\_ **Prof. Dr. Khudzaifah Dimyati S.H., M.Hum**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 27 Maret 2018



Penulis

**LARAS PUSPARINI**

**C100140192**

## **ITIKAD BAIK: Studi Tentang Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Perjanjian Jual Beli Di Putusan Pengadilan Negeri**

### **Abstrak**

Dalam perkara di Putusan Nomor: 29/PDT.G/2010/PN.DPK, Penggugat melakukan jual beli tanah dengan Tergugat II, yang mana Tergugat II sebelumnya membeli tanah tersebut dari Tergugat I. Kemudian Tergugat I menyatakan tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II dan tanah tersebut masih milik Tergugat I. Dan dalam perkara di Putusan Nomor: 09/Pdt.G/2010/PN.Prob, Tergugat I dan suaminya, membeli tanah objek sengketa dari Tergugat V. Kemudian para Penggugat mendalilkan jika objek sengketa merupakan milik para Penggugat sehingga Tergugat V tidak berhak menjual objek sengketa kepada Tergugat I dan suaminya. Dari kedua kasus tersebut Pembeli mendalilkan bahwa ia adalah pembeli beritikad baik. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam mempertimbangkan pengakomodasian asas itikad baik dalam perjanjian jual beli di dua putusan yang diteliti. Metode pendekatan yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan peraturan perundang-undangan, doktrin dan yurisprudensi yang berkaitan dengan objek yang diteliti. Jenis Penelitian yang digunakan adalah deskriptif karena untuk menggambarkan secara tepat tentang objek yang diteliti. Sumber dan jenis data yang digunakan adalah data sekunder yaitu berupa Putusan Nomor: 29/PDT.G/2010/PN.DPK dan Putusan Nomor: 09/Pdt.G/2010/PN.Prob. Metode pengumpulan data dengan penelitian kepustakaan dengan cara mengumpulkan dan membaca buku-buku, jurnal dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek yang diteliti. Metode analisis data dengan menggunakan penelitian kualitatif dan dianalisis menggunakan logika deduktif. Peneliti akan menemukan dan menguraikan premis mayor dan premis minor. Selanjutnya akan dibandingkan antara premis minor dengan premis mayor untuk membuat kesimpulan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam Putusan Nomor: 29/PDT.G/2010/PN.DPK dan Putusan Nomor: 09/Pdt.G/2010/PN.Prob terdapat unsur-unsur mengenai itikad baik yang telah dipertimbangkan oleh hakim dan unsur-unsur yang tidak dipertimbangkan oleh hakim.

**Kata Kunci:** pertimbangan hukum hakim, asas itikad baik, jual beli

### **Abstract**

In the case of Decision Number: 29/PDT.G/2010/PN.DPK, the Plaintiff conducted a land sale with Defendant II, in which Defendant II previously purchased the land from Defendant I. Then Defendant I declared never to sell the land to the Defendant II and the land still belonged to Defendant I. And in the case of Decision Number: 09/Pdt.G/2010/PN.Prob, Defendant I and her husband, bought the land of disputed object from Defendant V. Then the Plaintiffs argue that the object of the dispute belongs to the Plaintiffs so that Defendant V has no right to sell the disputed object

to Defendant I and her husband. In both cases Buyer states that he is a good buyer of good faith. The purpose of this study is to determine the judge's legal considerations in considering the accommodation of good faith principles in the sale and purchase agreement in two decisions investigated. Approach method used is normative law research by using legislation, doctrine and jurisprudence relating to object under study. Type of research used is descriptive because to describe precisely about the object under study. Sources and types of data used are secondary data in the form of Decision Number: 29/PDT.G/2010/PN.DPK and Decision Number: 09/Pdt.G/2010/PN.Prob. Methods of data collection by library research by collecting and reading books, journals and legislation relating to the object under study. Methods of data analysis using qualitative research and analyzed using deductive logic. Researchers will find and describe the major premise and minor premise. Next will be compared between the minor premise with the major premise to make a conclusion. The results of this study show that in Decision Number: 29/PDT.G/2010/PN.DPK and Decision Number: 09/Pdt.G/2010/PN.Prob there are elements of good faith that have been considered by judges and elements elements not considered by the judge.

**Keywords:** judge's legal considerations, good faith principles, buying and selling

## 1. PENDAHULUAN

Menurut Subekti (2005:79), Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara disebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pengaturan itikad baik ini dalam hukum kontrak sangat minim. Tidak ada penjelasan lebih lanjut tentang apa yang dimaksud dengan itikad baik tersebut.<sup>1</sup>

Asas itikad baik ini dibedakan menjadi itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik subjektif dikaitkan dengan hukum benda (bezit). Ditemukan perkataan-perkataan pemegang barang yang beritikad baik, pembeli barang yang beritikad baik dan lainnya sebagai lawan dari orang-orang yang beritikad buruk. Si pembeli beritikad baik adalah orang yang jujur, orang yang bersih. Ia tidak mengetahui tentang adanya cacad-cacad yang melekat pada

---

<sup>1</sup> Ridwan Khairandy, 2004, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 7

barang yang dibelinya. Artinya cacat mengenai asal usulnya.<sup>2</sup> Mengenai pembeli yang jujur ini terdapat dalam Pasal 531 yang berbunyi “kedudukan itu beritikad baik, manakala si yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung didalamnya”. Dan dalam Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1847K/Pdt/2006 juga dikatakan bahwa pembeli dikatakan beritikad buruk jika ia mengetahui bahwa objek sengketa yang dibelinya itu sedang dan telah dikuasai oleh pihak lain.

Menurut Ridwan Khairandy itikad baik subjektif terdapat dalam Praperjanjian. Itikad baik pada tahap pra perjanjian merupakan kewajiban untuk memberitahu atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan.<sup>3</sup> Dalam Jurisprudensi Nomor: 23/Pdt.G/2007/PN.JMB juga mewajibkan kepada pembeli untuk meneliti terkait barang yang dibelinya sebagai bentuk kehati-hatian yaitu bahwa sehingga apabila Tergugat II sebagai Pembeli yang beretikad baik, maka hendaknya melihat terlebih dahulu apakah obyek sengketa ada perselisihan, dikuasai orang lain atau tidak sebagai sifat kehati-hatian seorang pembeli yang beretikad baik, akan tetapi ternyata Tergugat II tetap membeli obyek sengketa tanpa memperhatikan hal tersebut. Sedangkan itikad baik objektif terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yaitu suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik. Yang dimaksud dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata tersebut adalah bahwa pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi, pelaksanaan perjanjian harus diatas rel yang benar.<sup>4</sup> Pelaksanaan perjanjian sendiri ialah perbuatan merealisasikan atau memenuhi hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak, sehingga tujuan mereka tercapai. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian

---

<sup>2</sup> Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 41

<sup>3</sup> Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm. 252

<sup>4</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 41

sesuai dengan apa yang telah disetujui untuk dilakukan.<sup>5</sup> Secara umum itikad baik harus ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu diperhatikan oleh pihak yang lainnya.<sup>6</sup>

Dalam penelitian ini, peneliti akan meneliti pertimbangan hukum hakim terkait itikad baik di Putusan Nomor: 29/PDT.G/2010/PN.DPK bahwa Penggugat sebagai pembeli melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat II sebagai penjual, yang mana Tergugat II sebelumnya membeli tanah tersebut dari Tergugat I. Bahwa kemudian Tergugat I menyatakan tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II dan tanah tersebut masih milik Tergugat I. Dan dalam Putusan Nomor: 09/Pdt.G/2010/PN.Prob bahwa Tergugat I dan suaminya sebagai pembeli membeli tanah objek sengketa dari Tergugat V sebagai penjual. Kemudian para Penggugat mendalilkan jika objek sengketa merupakan milik para Penggugat yang merupakan harta peninggalan milik orang tua Penggugat dan bukan milik Tergugat V sehingga Tergugat V tidak berhak menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I dan suaminya.

Dari 2 kasus tersebut, ada pihak yang melakukan itikad tidak baik karena terdapat pihak yang mengakui berhak menjual tanah objek sengketa kepada pembeli dan terdapat pihak yang mengakui sebagai pemilik asli dari tanah objek sengketa sehingga penjual tidak berhak menjual tanah objek sengketa kepada pembeli. Sementara pembeli mendalilkan bahwa ia adalah pembeli yang beritikad baik. Oleh karena itu peneliti membuat rumusan masalah yaitu bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam mempertimbangkan pengakomodasian asas itikad baik dalam perjanjian jual beli di putusan nomor 29/PDT.G/2010/PN.DPK dan putusan nomor 309/Pdt.G/2010/PN.Prob?

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam mempertimbangkan pengakomodasian asas itikad baik dalam

---

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 236

<sup>6</sup> Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 7



perjanjian jual beli di Putusan Nomor 29/PDT.G/2010/PN.DPK. dan putusan nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Prob.

## 2. METODE PENELITIAN

Metode Pendekatan yang digunakan adalah penelitian hukum normatif<sup>7</sup> dengan menggunakan peraturan perundang-undangan, doktrin dan jurisprudensi yang berkaitan dengan itikad baik untuk menganalisa pertimbangan hukum hakim mengenai pengakomiasian itikad baik dalam perjanjian jual beli. Jenis Penelitian yang digunakan adalah deskriptif karena untuk menggambarkan secara tepat<sup>8</sup> tentang pertimbangan hukum hakim dalam pengakomodasian itikad baik dalam perjanjian jual beli. Sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang berupa Putusan Nomor 29/PDT.G/2010/PN.DPK dan putusan nomor 09/Pdt.G/2010/PN.Prob yang di dapat dari sumber di internet yaitu <https://putusan.mahkamahagung.go.id/>. Metode pengumpulan data dengan penelitian kepustakaan<sup>9</sup> yaitu dengan cara mengumpulkan dan membaca buku-buku, literature, dan jurnal yang berkaitan dengan objek yang diteliti dan mengkaji peraturan perundang-undangan. Metode analisis data dengan menggunakan penelitian kualitatif karena peneliti tidak menggunakan angka dalam mengumpulkan data.<sup>10</sup> Dan dianalisis menggunakan logika deduktif.<sup>11</sup> Dalam penelitian ini untuk menarik suatu kesimpulan yang menjawab rumusan masalah, Peneliti akan menemukan dan menguraikan premis mayor, kemudian

---

<sup>7</sup> Penelitian hukum Normatif Disebut juga penelitian hukum doktinal. Disebut penelitian hukum doktrinal karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan perundang-undangan yang tertulis atau bahan-bahan hukum lain, dalam Suratman dan H. Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, hlm. 51

<sup>8</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 25

<sup>9</sup> Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian, dalam Zainuddin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 107

<sup>10</sup> Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, hlm. 100

<sup>11</sup> Dalam logika deduktif, menarik suatu kesimpulan dimulai dari pernyataan umum menuju pernyataan-pernyataan khusus dengan menggunakan penalaran atau rasio (berpikir rasional), dalam *Ibid.*, hlm. 111

menemukan dan menguraikan premis minor. Selanjutnya Peneliti akan membandingkan antara premis minor dengan premis mayor.

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1 Putusan Nomor: 29/PDT.G/2010/PN.DPK**

##### **3.1.1 Kategori Pertama: Kewajiban pembeli meneliti fakta materiil**

Dalam proses negosiasi dan penyusunan perjanjian, debitur memiliki kewajiban untuk meneliti fakta material tersebut.<sup>12</sup> Dan dalam Jurisprudensi Putusan Nomor: 23/Pdt.G/2007/PN.JMB mempertimbangkan bahwa sehingga apabila Tergugat II sebagai Pembeli yang beretikat baik, maka hendaknya melihat terlebih dahulu apakah obyek sengketa ada perselisihan, dikuasai orang lain atau tidak sebagai sifat kehati-hatian seorang pembeli yang beretikat baik, akan tetapi ternyata Tergugat II tetap membeli obyek sengketa tanpa memperhatikan hal tersebut.

Dalam pertimbangannya, hakim tidak mempertimbangkan apakah Penggugat (pembeli) sebelum membeli tanah dari Tergugat II (Penjual) telah meneliti fakta-fakta terkait barang yang dibelinya atau tidak. Dalam alat bukti yang diajukan, Penggugat telah mengecek tanah yang akan dibelinya yaitu dengan surat pernyataan No.594/028/V/1993 mengenai keterangan jika tanah tersebut bebas dari sengketa, tidak dijaminkan/digadaikan/dijual yang ditandatangani Tergugat II dan disaksikan oleh Kepala desa/Kelurahan grogol, Surat Keterangan Riwayat Tanah No.594/80/VII/1994 tertanggal 31 Juli 1994 yang di tanda tangani oleh Camat dan Kepala Desa Grogol. Hal ini terlihat bahwa Penggugat sebagai pembeli beretikad baik telah meneliti fakta materiil yang berkaitan dengan barang yang dibelinya. Seharusnya hakim mempertimbangkan upaya pembeli dalam meneliti fakta terkait barang yang dibelinya.

---

<sup>12</sup> Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm. 252

### 3.1.2 Kategori kedua: Pembeli tidak mengetahui cacat cela tentang barang yang dibelinya

Dalam Pasal 531 KUH Perdata berbunyi “Kedudukan itu beritikad baik, manakala si yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung didalamnya”. Si pembeli beritikad baik adalah orang yang jujur, orang yang bersih. Ia tidak mengetahui tentang adanya cacat-cacad yang melekat pada barang yang dibelinya. Artinya cacat mengenai asal usulnya.<sup>13</sup> Dan dalam Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1847 K/Pdt/2006 pembeli dikatakan beritikad buruk jika ia mengetahui bahwa objek sengketa yang dibelinya itu sedang dan telah dikuasai oleh pihak lain.

Terkait kategori kedua Hakim Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan, bahwa ia tidak mengetahui kalau ternyata dikemudian hari Akta Jual-beli No. 291/12/II/1973 (P-3) tersebut mengandung cacat cela tersembunyi. Menimbang, bahwa dalil dari Penggugat tersebut memang cukup beralasan, karena jual-beli yang ia (Penggugat ) lakukan dengan Tergugat II terjadi pada tahun 1993, sedangkan bukti Hasil Pemeriksaan Sidik jari No.Pol.BAP/093/IX2001/Tikrim dikeluarkan pada tanggal 7 September 2001, sehingga beralasan bilamana Penggugat mendalilkan bahwa ia tidak mengetahui kalau ternyata P-3 tersebut mengandung cacat tersembunyi, karena pada waktu menandatangani bukti P-1 tersebut belum ada pemeriksaan labkrim terhadap cap jempol Limah binti Tigig yang tertera di bukti P-3 a qou.

Dari pertimbangan tersebut diatas hakim berpendapat bahwa dalil Penggugat yang tidak mengetahui jika ternyata dikemudian hari akta jual beli tersebut mengandung cacat cela cukup beralasan karena jual beli antara penggugat dan Tergugat II terjadi pada tahun 1993, sedangkan

---

<sup>13</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 41

bukti hasil pemeriksaan sidik jari di keluarkan pada tanggal 7 September 2001. Jika dilihat dari pertimbangan tersebut maka pertimbangan hakim telah sesuai dengan Pasal 531 KUH Perdata, pendapat Subekti dan Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1847 K/Pdt/2006.

### 3.1.3 Kategori Ketiga: Pelaksanaan perjanjian: pembayaran

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata berbunyi “semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Yang dimaksud dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata tersebut adalah bahwa pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi, pelaksanaan perjanjian harus diatas rel yang benar.<sup>14</sup>

Terkait kategori ketiga ini hakim Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Perikatan Untuk Jual-Beli No.1 tanggal 2 April 1993 dihadapan Lindaim, S.H., Notaris di Bogor telah disepakati Tergugat II (Dr. Halim Danu Santoso) akan menjual 2 (dua) bidang tanah, salah satunya adalah persil No.356 seluas 8.300 M2 yang sekarang menjadi objek sengketa kepada Penggugat dengan harga sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan sudah dibayar sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), sedangkan sisanya akan dibayar secara bertahap sampai dengan bulan Maret 1994; Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 5 dalam akte tersebut (P-1) disebutkan bahwa penyerahan yang benar dari apa yang di jual dan diserahkan tersebut dalam akta ini, telah dilakukan pihak pertama kepada pihak kedua segera setelah seluruh harga jual beli tanah dilunasi oleh pihak kedua; Menimbang, bahwa bukti P-2 menyatakan bahwa sisa pembayaran tersebut telah di lunasi Penggugat pada tanggal 19 Februari 2002, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 5 tersebut diatas penyerahan atas

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

tanah tersebut di lakukan segera setelah harga tanah tersebut di lunasi oleh Pembeli (Penggugat).

Berdasarkan pertimbangan tersebut diketahui bahwa Penggugat telah melaksanakan perjanjian yaitu melakukan kewajibannya dengan melunasi harga Pembelian tanah pada tanggal 19 Februari 2002 seperti yang tertera dalam bukti P-2, hal ini berarti Pengugat telah melakukan itikad baik dengan telah membayar lunas seluruh harga pembelian tanah. Berarti pertimbangan hakim telah sesuai dengan pasal 1338 ayat (3) dan pendapat Subekti.

Jika melihat pertimbangan hakim tersebut maka telah sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dan pendapat Subekti, dimana Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar lunas harga tanah.

### **3.2 Putusan Nomor: 09/Pdt.G/2010/PN.Prob**

#### **3.2.1 Kategori Pertama: kewajiban pembeli untuk meneliti fakta materiil**

Dalam proses negosiasi dan penyusunan perjanjian, debitur memiliki kewajiban untuk meneliti fakta material tersebut.<sup>15</sup> Dan dalam Jurisprudensi Putusan Nomor: 23/Pdt.G/2007/PN.JMB mempertimbangkan bahwa sehingga apabila Tergugat II sebagai pembeli yang beretikat baik, maka hendaknya melihat terlebih dahulu apakah obyek sengketa ada perselisihan, dikuasai orang lain atau tidak sebagai sifat kehati-hatian seorang pembeli yang beretikat baik, akan tetapi ternyata Tergugat II tetap membeli obyek sengketa tanpa memperhatikan hal tersebut.

Terkait kategori ini Hakim Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, II, III dan IV yang pada pokoknya suami Tergugat I (Sudiono Siti) telah melakukan perbuatan hukum sebagai pihak pembeli yang beritikad baik, pihak Penjual (Doelboeya) yang saat itu menempati

---

<sup>15</sup> Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm. 252

(menguasai) obyek jual beli namanya juga tercantum dalam buku Letter C Desa; Bahwa transaksi pembelian oleh pihak Tergugat I dan Alm. Suaminya (Sudiono Siti) dilakukan dihadapan Camat (selaku PPAT) dan oleh pejabat Kepala Desa dan pejabat Sekretaris Desa. Pihak Pembeli (Tergugat I) telah menyerahkan uang pembelian dan dinyatakan lunas, Majelis berpendapat bahwa pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi, namun perlindungan tersebut tidak boleh merugikan pihak ketiga. Jika dilihat dari pertimbangan hakim tersebut maka hakim mempertimbangkan kewajibann pembeli dalam meneliti terkait barang yang dibelinya, yaitu pembelian tanah telah dilakukan berdasarkan prosedur Perundang-undangan yang dilakukan dihadapan Camat (selaku PPAT) dan oleh pejabat Kepala Desa dan pejabat Sekretaris Desa.

Terkait hal ini hakim telah mempertimbangkan kategori kewajiban pembeli untuk meneliti tanah yang akan dibelinya.

### 3.2.2 Kategori Kedua: Pembeli tidak mengetahui tentang cacat cela tentang barang yang dibelinya

Dalam Pasal 531 KUH Perdata berbunyi “Kedudukan itu beritikad baik, manakala si yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung didalamnya”. Si pembeli beriktikad baik adalah orang yang jujur, orang yang bersih. Ia tidak mengetahui tentang adanya cacad-cacad yang melekat pada barang yang dibelinya. Artinya cacad mengenai asal usulnya.<sup>16</sup> Dan dalam Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1847 K/Pdt/2006 pembeli dikatakan beritikad buruk jika ia mengetahui bahwa objek sengketa yang dibelinya itu sedang dan telah dikuasai oleh pihak lain.

Terkait kategori ini, hakim tidak mempertimbangkan apakah pembeli mengetahui cacat cela terkait barang yang dibelinya atau tidak.

---

<sup>16</sup> Subekti, *op. cit.*, hlm. 24

Dalam hal pembeli sudah meneliti terkait barang yang dibelinya memang tidak mengetahui cacat cela yang terkandung di dalamnya maka pembeli tersebut dapat dikategorikan beritikad baik seperti yang terdapat dalam Pasal 531 KUH Perdata, Pendapat Subekti dan Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1847 K/Pdt/2006.

### 3.2.3 Kategori Ketiga: Pelaksanaan perjanjian: pembayaran

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata berbunyi “setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Yang dimaksud dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata tersebut adalah bahwa pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi, pelaksanaan perjanjian harus diatas rel yang benar.<sup>17</sup>

Terkait Kategori ini hakim menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, II, III dan IV yang pada pokoknya suami Tergugat I (Sudiono Siti) telah melakukan perbuatan hukum sebagai pihak pembeli yang beritikad baik, pihak penjual (Doelboeya) yang saat itu menempati (menguasai) obyek jual beli namanya juga tercantum dalam buku Letter C Desa; Bahwa transaksi pembelian oleh pihak Tergugat I dan Alm. Suaminya (Sudiono Siti) dilakukan dihadapan Camat (selaku PPAT) dan oleh pejabat Kepala Desa dan pejabat Sekretaris Desa. Pihak pembeli (Tergugat I) telah menyerahkan uang pembelian dan dinyatakan lunas, Majelis berpendapat bahwa pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi, namun perlindungan tersebut tidak boleh merugikan pihak ketiga.

Berdasarkan pertimbangan diatas, hakim berpendapat bahwa pembeli beritikad baik karena pembeli (Tergugat I) telah menyerahkan uang pembelian kepada penjual (Tergugat V) dan dinyatakan lunas. Sehingga pembeli telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan

---

<sup>17</sup> Subekti, *op.cit.*, hlm. 41

pembayaran. Hakim telah mempertimbangkan kategori ini karena menurut hakim, Tergugat I sebagai Pembeli telah beritikad baik dengan melakukan pembayaran secara lunas Kepada Tergugat V.

Kemudian jika melihat pertimbangan hakim tersebut maka telah sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dan pendapat Subekti, dimana pihak pembeli telah melaksanakan kewajibannya.

#### **4. PENUTUP**

##### **4.1 Kesimpulan**

Dari kedua putusan yang diteliti dapat disimpulkan bahwa

- 1) Pertimbangan-pertimbangan hukum dari hakim di Putusan Nomor: 29//PDT.G/2010/PN.DPK yang berkaitan dengan itikad baik terhadap unsur (a) kewajiban pembeli untuk meneliti fakta materiil, tidak dipertimbangkan (b) Pembeli tidak mengetahui cacat cela tentang barang yang dibelinya, telah sesuai dengan Pasal 531 KUH Perdata, Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1847 K/Pdt/2006 dan pendapat Subekti (c) Pelaksanaan perjanjian: pembayaran, telah sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dan pendapat Subekti.
- 2) Pertimbangan-pertimbangan hukum dari hakim di Putusan Nomor: 09/Pdt.G/2010/PN.Prob yang berkaitan dengan itikad baik terhadap unsur (a) kewajiban pembeli untuk meneliti fakta materiil, telah sesuai dengan pendapat Ridwan Khairandy dan Jurisprudensi Putusan Nomor: 23/Pdt.G/2007/PN.JMB (b) Pembeli tidak mengetahui cacat cela tentang barang yang dibelinya, tidak dipertimbangkan (c) Pelaksanaan perjanjian: pembayaran, telah sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dan pendapat Subekti.

##### **4.2 Saran**

Dalam prakteknya tidak semua perjanjian dibuat dengan itikad baik, di sini para pihak haruslah berhati-hati dalam melakukan jual beli. Selain itu tidak ada



standar pasti terkait iktikad baik. Oleh karena itu standar itikad baik perlu diperhatikan lagi.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku:**

Ali, Zainuddin, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika

Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada

Khairandy, Ridwan, 2004, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Miru, Ahmadi, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada

Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Saebani, Beni Ahmad, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia

Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa

Suratman dan H. Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata